


Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz	Auskunft erteilt:		Datum
	Frau Hartmann	412	14.06.2018

Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 310 „Bad Waldliesborn, Kreuzkampklinik“

Anlage 6

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1.	Schreiben des Kreises Soest, Abteilung Kreisentwicklung vom 22.09.2016	
	<p>Seitens des Kreises Soest bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Aus landschaftsfachlicher Sicht wird jedoch zur Planung folgender Hinweis gegeben:</p> <p>Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit einer festgesetzten zulässigen Grundfläche von weniger als 20 000 qm, gelten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans als ausgeglichen im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Ein Ausgleichserfordernis für Eingriffe für Natur und Landschaft besteht deshalb hier nicht.</p> <p>Gleichwohl ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).</p> <p>Dies bedeutet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Vermeidung zu treffen sind. Dies betrifft den Erhalt des verbliebenen Baumbestandes. Hier ist die Ausweisung der privaten Grünfläche [P] zu überlagern mit einer Festsetzung zum Erhalt von standortgerechten Gehölzen auf dieser Grünfläche.</p> <p>Darüber hinaus ist die Neuanpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen bzw. Großsträuchern zu prüfen.</p>	<p>Stellungnahme: Der Anregung, innerhalb der festgesetzten Grünfläche den Erhalt des verbleibenden Baumbestandes festzusetzen soll nachgekommen werden. Für diese Fläche wird festgesetzt, dass standortgerechte Bäume innerhalb der Fläche zu erhalten sind.</p> <p>Für die privaten Freiflächen wurde festgesetzt, dass diese zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten sind. Die Auswahl der Pflanzen soll dem zukünftigen Eigentümer überlassen werden.</p>

2.	Schreiben des „Gesundheitszentrum Bad Waldliesborn“ vom 27.09.2016 und vom 26.10.2017	
	<p>Grundsätzlich wird die Aufstellung des Bebauungsplanes seitens der Geschäftsführung des Gesundheitszentrums begrüßt, um die betreffenden Flächen im südlichen Umfeld des Gesundheitszentrums städtebaulich zu ordnen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zu schaffen.</p> <p>Es werden jedoch folgende Anregungen zur Planung vorgebracht:</p>	
2.1	<p>Allgemeines Wohngebiet WA2 Gebiet Es wird angeregt die Festsetzung ersatzlos zu streichen, nach der keine Wohnungen in den Erdgeschossen zulässig sein sollen.</p> <p><u>Zur Begründung:</u> Es wird bezweifelt, dass sich entlang der Promenade eine ausreichende Anzahl geeigneter Nutzer für die hier angestrebte Ladenzeile finden. Sofern eine Vermarktung dieser Flächen an gewerbliche Mieter nicht gelingt, sollte eine Nutzung für Wohnzwecke, nach denen eine gute Nachfrage besteht, zulässig sein.</p> <p>Des Weiteren begründen wir unsere Bedenken bezüglich der Attraktivität dieser Lage für gewerbliche Mieter auch darauf, dass in diesem Bereich keine allgemeine Öffnung der Quellenstraße von Nord-Süd angestrebt und auch die Anbindung an den ÖPNV durch nahegelegene Haltestellen der regionalen Stadtbuslinie nicht vorgesehen wird.</p>	<p>Stellungnahme: Der Anregung soll nachgekommen werden.</p> <p>Der Argumentation des Gesundheitszentrums kann gefolgt werden, für die Grundstücke entlang der Quellenstraße wird das Wohnen auch für die Erdgeschosse zugelassen. Eine gewerbliche Nutzung wird weiterhin möglich sein.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht für den südlichen Bereich den Neubau einer Straße zur Erschließung des Baugebietes vor. Daraus ergibt sich auch das Erfordernis der vorgesehenen Umgestaltung der Promenade in diesem Bereich. Der nördliche Bereich der Promenade bleibt vorerst unverändert erhalten. Wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine Umgestaltung des nördlichen Bereichs erfolgt, kann über die Anlage einer Busspur oder eine Öffnung für den PKW-Verkehr neu diskutiert und beraten werden.</p>
2.2	<p>Sondergebiet SO-Kur 2 Es wird angeregt, die Festsetzung für die Zulässigkeit von Wohnen in den Obergeschossen nicht als Ausnahme zu fassen, sondern Wohnnutzungen - wie in dem benachbarten SO-Gebiet Kur 3- allgemein zuzulassen.</p> <p><u>Zur Begründung:</u> Für diesen attraktiven Standort werden die Umsetzungschancen besser eingeschätzt, wenn die Festsetzungen möglichst flexibel bleiben. Als Begründung für Bedenken bzgl. Perspektiven einer gewerblichen Nutzung verweisen wir u. a. auch auf die Begründung zu Pkt. 3.2.1 und unsere Erfahrungen in der schwierigen Vermarktung von Flächen für gewerbliche/gastronomische Zwecke im nahen bzw. direkten Haupteingangsbereich des Gesundheitszentrums (z. B. Ladefokal Fa. Kraft im EG Therapiezentrum, Restaurant Kurhaus Lindenhof). Ebenfalls weisen wir daraufhin, dass aus unserer Sicht in diesem Bereich ausreichende Gastronomieangebote zum derzeitigen Zeitpunkt, auch mit</p>	<p>Stellungnahme: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.</p> <p>Das seinerzeit dargestellte SO Kur 2-Gebiet soll nach weiterer Überarbeitung dem SO Kur 1 – Gebiet zugerechnet werden. Das SO Kur 1- Gebiet dient – nach Abstimmung mit dem Gesundheitszentrum – vorrangig dem Kurbetrieb, d.h. der weiteren Entwicklung des Gesundheitszentrums. Eine Wohnnutzung ist deshalb hier nicht vorgesehen. Die seinerzeit als SO Kur 2-Gebiet dargestellte Fläche soll nun explizit als Stellplatzfläche für das Gesundheitszentrum ausgewiesen werden.</p>

	großzügiger Außensitzmöglichkeit, vorhanden sind.	
2.3	<p>Sondergebiet SO-Kur 3 Es wird angeregt, die Festsetzung für das neu ausgewiesene Gebiet an die Festsetzungen des bestehenden Gebäudes (Lindenhof) in dem Gebiet anzupassen.</p> <p><u>Zur Begründung:</u> Als Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung mit einem dritten Vollgeschoss, das als Mansarddach ausgebildet werden kann, als zulässig festgesetzt. Eine Vorgabe hinsichtlich der Dachneigung von $< 30^\circ$, wie z. B. in dem WA 2- Gebiet, ist nicht vorgesehen. Wir haben Bedenken, dass mit dieser Festsetzung hier relativ große, massige Baukörper errichtet werden können, die sich gestalterisch nicht in das Bild der sonstigen Promenadenbebauung und Gestaltung des Übergangs zwischen Kurpark und Gesundheitszentrum insgesamt einfügen werden, zumal für das direkt daneben bestehende Gebäude (derzeitiger Lindenhof) eine zweigeschossige Bebauung zwingend festgesetzt ist.</p>	<p>Stellungnahme: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.</p> <p>Die geplante Bebauung fügt sich mit den Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe durchaus in das Gestaltungsbild der Promenade ein. Die Firsthöhe der geplanten Bebauung liegt mit max. 12,00 m unter den Firsthöhen der nördlich entlang der Promenade vorhandenen „Weißen Villen“, die sich mit einer Traufhöhe von ca. 17,00 m und bis zu vier Vollgeschossen darstellen.</p> <p>Der Gefahr, dass in diesem Bereich große massive Baukörper entstehen wird dadurch nachgekommen, dass eine GRZ=0.3 festgesetzt wird, d.h. max. 30% der Grundstücksfläche dürfen bebaut werden.</p> <p>Durch die Festsetzungen im Bereich des Lindenhofes wurde lediglich der Bestand festgesetzt, da es Ziel der Planung ist, dieses ortsbildprägend Gebäude auch langfristig zu erhalten und nicht durch einen Neubau zu ersetzen.</p>
2.4	<p>Private Grünfläche Es wird angeregt, die Grundstücksflächen für die Private Grünfläche zum Betrieb der Solequelle 2, wie in den Vorgesprächen bereits angeregt, zu reduzieren und für Wohngebietsflächen zu nutzen.</p> <p><u>Zur Begründung:</u> Die in dem Bebauungsplan vorgesehene Grundstücksfläche von ca. 800 m² für die Solequelle 2 ist überdimensioniert. Seitens des Gesundheitszentrums wird zum Zwecke des Betriebes und Erhaltung der Solequelle 2 eine Fläche von ca. 400 m² als ausreichend betrachtet. Die sich aus der Differenz ergebende Fläche könnte der Vermarktung für Wohnbauflächen zugeführt werden.</p>	<p>Stellungnahme: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.</p> <p>Das Gebäude der Solequelle steht heute als Teil der Kuranlagen innerhalb einer Grünfläche, und soll sich auch weiterhin hier präsentieren. Eine Verkleinerung der Fläche in Richtung der Wohnbaufläche würde keine kurgemäße Eingrünung des Gebäudes, die auch für den Kurgast nutzbar sein sollte, mehr möglich machen. Diese Grünfläche soll auch als „grüne Lücke“ zwischen der zukünftigen recht dichten Bebauung entlang der Promenade einen „grünen“ Übergang zwischen Kurpark und der geplanten Wohnsiedlung bilden.</p> <p>Da nicht die Möglichkeit besteht, den Standort der Solequelle nach Westen zu verschieben, kann auch in diese Richtung keine Verkleinerung der Fläche erfolgen. Hierrüber wurde bereits in den Vorgesprächen mehrfach ausführlich diskutiert.</p>

3.	Schreiben der Touristik & Marketing GmbH Bad Waldliesborn v. 28.09.2016	
3.1	<p>Mit dem gegenwärtig vorliegenden B-Plan werden die dargelegten Planungsziele (Auflistung von 5 Punkten auf Seite 5) lediglich in Form der Ausweitung eines neuen Wohngebietes (vgl. Pkt. 5 der Auflistung) sowie der Flächen für die Weiterentwicklung des Gesundheitszentrums (vgl. Punkt 2) erreicht. Die Reihe der anderen (vgl. Pkte 1, 3 + 4 der Auflistung) städtebaulichen, verkehrlichen und freiräumlichen Ziele zur Stärkung und zur Weiterentwicklung des Kurortes Bad Waldliesborn werden in keiner Weise verwirklicht - vielmehr konterkariert.</p> <p><u>Begründung:</u> Variante 1 wie insbesondere Variante la stellen keine Verbesserung der Erreichbarkeit (vgl. Pkt. 1) des Nordens und des Therapiezentrums aus Richtung Süden dar. Der Verzicht auf die alternative Schaffung einer Verbindung zwischen Norden und Süden für PKW (gleichsam aber auch für den ÖPNV), die dann wiederum auch die Chance auf Realisierung einer kleinen aber feinen Fußgängerzone mit Gewerbeansiedlungen (keine Arztpraxen) im Erdgeschoss, Außengastronomie sowie attraktivem, übersichtlichem Shoppingangebot, wie aber auch eines Hotelprojektes eröffnen würde, wird für immer vertan. Ebenso wäre das ursprüngliche Planungsziel, eine Belebung des nördlichen Kurortbereiches („Villen“), vertan. In Vorgesprächen mit dem Planungsamt und interessierten gewerblichen Mietern wurde eine gesteuerte Durchlässigkeit der Quellenstraße als grundlegende Voraussetzung für ein Gewerbe in den angedachten dreigeschossigen Häusern genannt. Eine Sackgassensituation schließe eine gewerbliche Ansiedlung generell aus. Alle in den Vorgesprächen erarbeiteten Lösungsansätze zur gesundheitstouristisch verträglichen Überplanung der Quellenstraße (u.a. temporäre Öffnung in der Woche / Schließung am Wochenende / Einbahnstraßenlösung in Form einer Spielstraße wie in Bad Westernkotten oder Bad Sasendorf) sind weder in den jetzt vorliegenden Planungsentwürfen vorhanden, noch wurden Sie in der Bürgerversammlung thematisiert. Insofern kann von einer Umgestaltung und Belebung der Promenade (vgl. Pkt. 3) nicht die Rede sein. Es stellt sich zwingend die Frage, welchen Sinn die in dem vorliegenden Entwurf im Wohngebiet WA 2 dargestellten dreigeschossigen Häuser mit Gewerbeansiedlung im Erdgeschoss machen, wenn eben diese Gewerbeansiedlung durch die Sackgassensituation aussichtslos erscheinen muss.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach wie vor ist es Ziel des Bebauungsplanes, die im Vorfeld definierten Planungsziele zur Stärkung und Weiterentwicklung des Kurortes zu realisieren. Es sollen eine Reihe städtebaulicher, verkehrlicher und freiräumlicher Ziele zur Stärkung und zur Weiterentwicklung des „Kurortes Bad Waldliesborn“ verwirklicht werden. Hierzu zählen unter anderem nach wie vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Verbesserung der Erreichbarkeit des Nordens Bad Waldliesborns und des Therapiezentrums durch die Anlage einer Busspur innerhalb der Promenade und den Bau von Bushaltestellen in Nähe des Therapiezentrums, alternativ: ergänzend die Schaffung einer Verbindung zwischen dem Norden und dem Süden Bad Waldliesborns im Bereich der Quellenstraße für Pkw, 2. die Vorhaltung von Bauflächen angrenzend an das Therapiezentrum für bauliche Erweiterungen bzw. für eine Ergänzung der kurbezogenen baulichen Nutzung und die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen, 3. die Umgestaltung und die Belebung der „Promenade“, 4. Erarbeitung von Perspektiven zur weiteren Entwicklung im Bereich des „Lindenhofs“, 5. die Schaffung von Wohnbauflächen. <p>In einem Bürgergespräch am 11.02.2016 wurden die gemeinsam mit der T&M, dem Gesundheitszentrum, den politischen Gremien und der GWL erarbeiteten unterschiedliche vier Erschließungsvarianten vorgestellt. Die anwesenden Bürger sprachen sich bis auf wenige Ausnahmen für die Inanspruchnahme des westlichen Promenadenbereichs als Erschließungsstraße aus. Ein Teil der Anwesenden hielt es jedoch nicht für erforderlich, über die neue Trasse „Quellenstraße“ den Stadtbusverkehr zur besseren Erschließung des nördlichen Kurortes, des neuen Wohngebietes, des Gesundheitszentrums und des geplanten gewerblichen Angebotes entlang der Promenade einzuplanen. Es ist richtig, dass in Vorgesprächen mit Gewerbetreibenden diese die direkte Erreichbarkeit per Kfz von Norden und Süden als wichtiges Kriterium für die Ansiedlung angegeben haben. In der Bürgerversammlung ist auch die Variante mit einer durchgehenden Verbindung vorgestellt worden - diese wurde aber fast einheitlich abgelehnt. Der Stadtentwicklungsausschuss hat daraufhin am 17.03.2016 beschlossen, die Planung auf der Grundlage der favorisierten Erschließungsvariante weiterzuführen.</p>

	<p>Die derzeitigen touristischen Infrastruktur-Einrichtungen, die Ladenzentren und Straßenräume, auch die Struktur des Beherbergungsangebotes, mithin das ganze allgemeine Ortsbild und der dem Kurbetrieb entsprechende Ortscharakter (gern. den Begriffsbestimmungen des Deutschen Heilbäderverbandes e.V.), entspricht leider nicht mehr in allen Facetten den heutigen Anforderungen, die es dem Kurort Bad Waldliesborn ermöglichen würde, im Wettbewerb mit anderen Tourismusorten bzw. Destinationen bestehen zu können und den wachsenden Ansprüchen und den qualitativen Veränderungen der touristischen Nachfrage zu entsprechen.</p> <p>Vielmehr wird bei der jetzt geplanten Variante 1 oder 1a - entgegen der aus gesundheitstouristischer Sicht bevorzugten Varianten 3 oder 2 - völlig unnötig in die Promenade eingegriffen. Es werden Teile der ehemaligen Bahntrasse als Fahrbahn ausgebaut und dienen zukünftig der Erschließung des neuen Baugebietes und des alten/neuen Parkplatzes des Gesundheitszentrums. Unnötigerweise, da die bisherige Erschließung völlig ausreichen würde (vgl. auch Variante 4, in der die Promenade nicht tangiert wird). Die bauliche Umsetzung der Varianten 1 bzw. 1a lässt aus Sicht eines Tagesgastes oder Gesundheitsurlaubers keinen touristischen Mehrwert erkennen und würde bei dem zwangsläufig massiven Eingriff in die Promenade zu einem irreversiblen Imageschaden für das Heilbad führen. Insofern werden die angestrebten Ziele in Form der Stärkung und Weiterentwicklung des Kurortes Bad Waldliesborn eindeutig konterkariert. Denn alle Pläne zur Realisierung einer neuen, erholungswirksamen „neuen Mitte“ bzw. Ortsmittelpunkt aus gesundheitstouristischer Sicht (gem. KOG) sowohl für die Gesundheitsurlauber als auch der Einheimischen, gestaltet unter den Stichworten „Minimalismus gepaart mit Flair, Charme, Stil und Funktionalität“ werden so durchkreuzt bzw. verhindert.</p>	<p>Der Neubau der Straße und die Umgestaltung des südlichen Bereichs der Promenade erfolgt für die Maßnahmen, die sich aus der Erschließung des Baugebietes ergeben, d.h. der nördliche Bereich der Promenade bleibt vorerst unverändert erhalten. Sobald die erforderlichen Finanzierungsmittel für eine Umgestaltung des nördlichen Bereichs zur Verfügung stehen, kann erneut mit den Betroffenen – T&M, Gesundheitszentrum, ggfs. sich ansiedelnden Gewerbetreibenden, dem Gesundheitszentrum und den Bewohnern Bad Waldliesborns über die Verkehrsführung des ÖPNV und des Anliegerverkehrs im nördlichen Bereich der Promenade diskutiert werden.</p> <p>Um bei zukünftig möglichen Neuentwicklungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung allen Nutzern des nördlichen Promadenbereichs gerecht werden können soll die Fläche um ca. 3,50 m nach Westen verbreitert werden. So könnten auch im nördlichen Zugangsbereich zur Promenade ungefährdet Begegnungen zwischen Fußgängern und Anliegerverkehren und ggf. dem ÖPNV auf öffentlicher Fläche stattfinden. Die angrenzende Parzelle Nr. 873 befindet sich im Privatbesitz.</p> <p>Sollte sich später herausstellen, dass zukünftig die Variante mit der durchgehenden vollwertigen Nord-Südverbindung doch befürwortet wird, steht der Bebauungsplan dieser Lösung nicht entgegen, da die zusätzlich notwendige Straßenverbindung außerhalb des Planbereiches liegt.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden somit alle Möglichkeiten der Erschließung des nördlichen Bereiches offengehalten, sei es nur eine fußläufige Erschließung mit oder ohne ÖPNV, eine „verkehrsberuhigte Zone“ mit temporären Öffnungen oder eine vollwertige Verbindung durch den Bau einer zusätzlichen Straßenverbindung durch den Kurpark mit Anschluss an die Liesborner Straße.</p>
3.2	<p>Im Gebiet SO 1 sollte die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen verbindlich vorgeschrieben werden; die Bereiche sollten somit erst in zweiter Linie dem Gesundheitszentrum für weitere bauliche Erweiterungen dienen.</p>	<p>Stellungnahme: Der Anregung soll nicht gefolgt werden.</p> <p>Die seinerzeit als SO-1 abgegrenzte Fläche dient vorrangig der weiteren Entwicklung des Gesundheitszentrums. Die Anlage einer Stellplatzfläche soll nun u.a. aus verkehrstechnischen Gründen direkt an der Quellenstraße vorgesehen werden. Eine explizite Ausweisung für Stellplätze ist im aktuellen Entwurf (Juni 2018) erfolgt.</p>
3.3	<p>Das Gebiet SO 2 sollte unter keinen Umständen einer Bebauung zugeführt werden. Hier sollte die Sichtachse von der Promenade / Walibos gute Stube zur Walibo Therme unbedingt erhalten bleiben. In allen bisher vorgestellten Varianten war diese wichtige „Achse“ auch enthalten. Letztlich stellt sich noch die Frage, wie „im begrenztem Maße“ generell definiert wird und wer den Zeitpunkt definiert, an dem eine kurörtliche Nutzung</p>	<p>Stellungnahme: Der Anregung soll gefolgt werden.</p> <p>Der Eingangsbereich bzw. die Sichtachse zur Walibo Therme bleibt unverändert erhalten. Eine Bebauung ist hier nicht zulässig. Südlich davon wird die Anlage einer Stellplatzfläche festgesetzt.</p>


	nicht mehr absehbar ist.	
3.4	<p>Im Gebiet SO 3 sollte als einzig verbleibende Möglichkeit ggf. ein Hotelprojekt mit direktem Anschluss an den Therapiebereich bzw. das Thermalsolebad „Walibo Therme“ zu realisieren, ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein und keinerlei Wohnungen untergebracht werden. Kritische Stimmen wenden ein, dass es unmöglich sei, einen Investor für dieses Hotelprojekt zu finden. Unseres Wissens nach wurden bisher aber Standortpräferenzen und zu erfüllende Voraussetzungen aus Sicht von Projektentwicklern/Investoren nicht ernsthaft in Erfahrung gebracht.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Der Anregung soll teilweise gefolgt werden.</p> <p>Das Grundstück im SO 3-Gebiet ist im privaten Eigentum, die Errichtung von Wohnungen an diesem Standort wären schon nach heutigem Planungsrecht ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan setzt als zulässige Nutzung u.a. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes fest, so dass planungsrechtlich der vorgeschlagenen Errichtung eines Hotelgebäudes nichts entgegensteht. Ein potentieller Investor müsste bei Interesse an diesem Standort eine Einigung mit dem Grundstückseigentümer finden. Um möglichst flexibel auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können, soll an dieser Stelle aber auch eine potentielle Wohnnutzung ermöglicht werden.</p>
3.5	<p>Wenn die Verfahrensbeteiligung der Bezirksregierung als „Kurortaufsicht“ auch freiwillig ist, so würde diese aber de facto eine Rückversicherung für die Stadt darstellen, ob die Planungen nicht doch zu Problemen bei der nächsten Überprüfung nach § 18 KOG führen könnten, und wäre insofern sicherlich äußerst effektiv und der Bedeutung des B-Plans - dessen Ziel die Stärkung und Weiterentwicklung des Kurortes ist - angemessen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Das Dez. 24 - Kurorte - wurde am Planverfahren beteiligt, Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht.</p>
3.6	<p><u>Eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können:</u> Wenn es um die notwendige Realisierung eines Hotelprojektes geht, hängt der Erfolg einen Investor zu finden, entscheidend von der angeschlossenen Infrastruktur ab. So wären - ob direkt an das Haus angeschlossen, oder in absoluter Nähe nutzbar - gastronomische Einrichtungen, Sport-, Kultur-, Tagungs-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen und Geschäfte entlang einer Promenade mit Außengastronomie je nach Ausrichtung des Hauses unabdingbar. Mit der Realisierung dieses Hotelprojektes könnten die Bedürfnisse und Erwartungshaltungen heutiger Gesundheitsurlauber, die einen ungehinderten Zugang vom Zimmer in den Spa-Bereich per Bademantel präferieren, befriedigt und erfüllt werden. Eine entsprechende verstärkte Nachfrage sowohl in den bekannten touristischen Trendanalysen, als auch bei den Gästeanfragen bestätigen diese positive Einschätzung zur Realisierung eines Hotelprojektes. Letztlich würde Bad Waldliesborn dann nicht nur über einen wirklichen "Leuchtturm" verfügen, sondern auch das Angebot mit entsprechender Botschaft „Nur bei uns: Ihr Verwöhnplus“ untermauert werden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Der Wunsch der T & M nach Ansiedlung eines Hotels in unmittelbarer Nähe des Gesundheitszentrums ist nachvollziehbar und auch durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen worden. Innerhalb des SO-Gebietes werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes als allgemein zulässig festgesetzt. Innerhalb des Wohngebietes wird festgesetzt, dass derartige Betriebe ausnahmsweise zulässig sind.</p> <p>Ein potentieller Investor müsste bei Interesse an der Errichtung eines Hotelkomplexes an einem Standort innerhalb des Baugebietes eine Einigung mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer finden.</p>

	Für den Kurort Bad Waldliesborn hat letztlich eine vorausschauende Planung unter Einbeziehung gesundheitstouristischer Aspekte und dem Ortscharakter angepasst eine gleichbedeutende existentielle und nachhaltige Bedeutung, wie die Einführung einer Fremdenverkehrsabgabe.	
3.7	<p><u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum Plan:</u></p> <p>Der vorgelegte Bebauungsplan wird weder den seitens des FD Stadtplanung und Umweltschutz selbst definierten Zielen und während den Vorgesprächen gemeinsam gemachten Überlegungen, noch unseren Zielen zur allgemeinen gesundheits-touristischen Entwicklung (inklusive Straßenverkehr - Verkehrsplanung) des Heilbades Bad Waldliesborn gerecht. Leider wurde darüber hinaus unserer Gesellschaft im Vorfeld weder im SEA noch in der Bürgerversammlung die Möglichkeit gegeben, die touristischen Chancen und Risiken der dargestellten Alternativen des Bebauungsplanes aufzuzeigen.</p> <p>So ist im Bürgergespräch am 11.02.2016 - bei dem leider auch viele Gewerbetreibende verhindert waren - ein nicht differenziertes Meinungsbild entstanden und sind gerade „Gegner von Veränderungen“ viel motivierter und engagierter als „Befürworter von Veränderungen“ aufgetreten. Insofern wäre es überaus wünschenswert, wenn die Chancen und Risiken dieser Planungen für den weiteren Bestand des Kurortes noch aufgezeigt werden könnten.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die Mitarbeiter der Touristik & Marketing GmbH wurden während des gesamten Verfahrensprozesses in die Planung eingebunden.</p> <p>Die Touristik & Marketing GmbH hätte es frei gestanden, während des Bürgergespräches am 05.02.2015 sowie am 11.02.2016 ihre Vorstellungen über die zukünftige Entwicklung des Planbereiches darzulegen, so wie es mit dem Schreiben v. 20.09.2016 erfolgte.</p>
4.	Schreiben der Stadtwerke Lippstadt v. 25.10.2016	
	Seitens der Stadtwerke Lippstadt werden folgende Anregungen zur Planung vorgebracht:	
4.1	<p><u>Strom</u></p> <p>Im südöstlichen Teil des Baugebietes steht eine Trafostation. Diese soll zentral in das Baugebiet versetzt werden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Der Anregung wird nachgekommen</p> <p>Der Standort der vorhandenen Trafo-Station wird als Wohnbaufläche überplant. Im Zuge der neuen Planungen für die Versorgungsleitungen muss ein neuer Standort innerhalb der Wohnbaufläche zentral im Baugebiet gefunden werden. Angedacht ist die Trafo-Station im Bereich der öffentlichen Stellplätze, nördlich der Sole-Bohrung unterzubringen.</p>
4.2	<p><u>Gas/Wasser</u></p> <p>Aus versorgungstechnischen Gründen müssen über die nördliche Straße des neuen Baugebietes und über den Fußweg (neben dem Flurstück 984,</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Der Anregung wird nachgekommen.</p>

	<p>Kurgartenweg 19) Gas- und Wasserleitungen zum Kurgartenweg verlegt werden. Daher sollte an der nordöstlichen Ecke des Baugebietes eine öffentliche Fläche geschaffen werden, die diese Verbindungstrasse ermöglicht.</p> <p>Bezüglich dieses Bebauungsplanes haben wir in einem Gespräch mit Herrn Köller am 09.06.2016 über eine Leitungsverlegung aus dem Neubaugebiet zum Kurgartenweg gesprochen. Dieser Weg scheint nicht mehr aktuell zu sein, ist aber für die Stadtwerke sehr wichtig, da wir hiermit einen Ringchluss zum Kurgartenweg vornehmen möchten und damit die Versorgungssicherheit erhöhen.</p> <p>Gibt es in Zukunft aus dem Neubaugebiet eine Straße oder eine Fußweg zum Kurgartenweg?</p>	<p>Eine fußläufige Anbindung an das östlich angrenzende Wohngebiet ist auch aus Planungssicht wünschenswert. Aus diesen Gründen wird im südöstlichen Bereich der Kur 1 Fläche eine öffentliche Verkehrsfläche als Fuß- und Radweg festgesetzt. Durch diese Verbindungstrasse können ferner die angesprochenen Leitungen verlegt werden. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke wird im aktuellen Entwurf festgeschrieben.</p> <p>Östlich des Plangebietes sind keine Flächen im Eigentum der Stadt Lippstadt vorhanden, alle angrenzenden Flächen befinden sich im Eigentum des Gesundheitszentrums oder privater Eigentümer. Hier müssen die Stadtwerke eine Einigung mit den entsprechenden Eigentümern herbeiführen.</p>
5. Schreiben des Herrn Dr. Hoppe, RA-Kanzlei Niestegge vom 14.11.2017		
	<p>Die RA-Kanzlei vertritt die Interessen des Herrn Jörg Kopmeier. Herr Kopmeier ist Eigentümer des Lindenhofes. Folgende Bedenken gegen die Planung werden vorgebracht:</p> <p>Herr Kopmeier ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich des Lindenhofes nicht einverstanden. Er wehrt sich gegen die Planung, die auf dem Grundstück gewerbliche Nutzungen und nur in den Obergeschossen ausnahmsweise Wohnungen zuzulassen.</p> <p>Ferner erwartet er die Festsetzung einer GRZ von 0,4 statt der festgesetzten GRZ von 0,3 und die Festsetzung eines WA bzw. eines WR-Gebietes statt des festgesetzten SO Kur-Gebietes.</p> <p><u>Begründung zur vorgeschlagenen Planänderung (zusammengefasst):</u> Zur Überplanung des Grundstücks fanden bisher Planungsgespräche statt, die vorsahen, neben dem Lindenhof vier 3-geschossige Wohngebäude mit insgesamt 20 WE zu errichten. Das Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gem. § 34 BauGB, danach wäre die Planung derzeit zu genehmigen und gem. überarbeitetem Bebauungsplan nunmehr nicht mehr umsetzbar, sodass in rechtlicher Hinsicht dem Bebauungsplan eine enteignende Wirkung zukäme.</p> <p>Ferner wird vorgebracht, dass hier eine gewerbliche Nutzung langfristig schwer realisierbar sei, und somit die vorliegende Planung nicht umsetzbar sei. Es wird vorgeschlagen, hier im Bereich des Lindenhofes eine Wohnnutzung zu ermöglichen, falls sich Mieter/Käufer für eine gewerbliche Nutzung nicht finden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Der Anregung im Bereich des Lindenhofes auch Wohnungen im Erdgeschoss zuzulassen, soll nachgekommen werden. Den weiteren Anregungen soll nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Argumentation des Grundstückseigentümers kann gefolgt werden, für die Grundstücke im Bereich des Lindenhofes werden auch im Erdgeschoss Wohnungen zugelassen.</p> <p>Das Grundstück liegt im Bereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, schon aus diesem Grund wäre das Vorhaben derzeit nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für eine enteignende Wirkung des Bebauungsplanes liegen keine Anhaltspunkte vor.</p>

	<p>Es wird weiter vorgeschlagen, ein WA- bzw. ein WR-Gebiet wie auf den südlichen Grundstücken Flurstücke 543 und 390 festzusetzen und die GRZ auf 0.4 zu erhöhen.</p> <p>Des Weiteren wird auf die bestehenden Grunddienstbarkeiten, Wege- und Leitungsrechte auf den Grundstücken verwiesen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Bereich um das Therapiezentrum SO Kur-Gebiet dar. Diese Festsetzung wurde in den Bebauungsplan übernommen und soll auch so erhalten bleiben. Die Festsetzung „Kurgebiet“ schließt nicht aus, dass auf einzelnen Grundstücken Wohngebäude errichtet werden können.</p> <p>Die Festsetzung GRZ = 0.3 lag auch bisherigen Planungen zugrunde und soll beibehalten werden. Der Bebauungsplan setzt im gesamten Planbereich als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0.3 fest um eine starke Durchgrünung des Quartiers zu sichern und damit eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Eine weitere Verdichtung ist hier im engeren Kurgebiet nicht erwünscht.</p> <p>Hier ist eine Regelung zwischen den Grundstückseigentümern im Rahmen der Umverteilung der Grundstücke zu finden. Die gesicherten Wegebeziehungen sind nach Verwirklichung des Bebauungsplanes anstatt über die dann überbaubaren Flächen problemlos über die öffentlichen Straßen möglich.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(Hartmann)
Dipl.-Ing.

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz - 61 -	Auskunft erteilt:		Datum
	Frau Köhne	980-411	30.10.2018

Bebauungsplan Nr. 310 „Kreuzkampklinik“

Stellungnahmen zu Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB

	Stellungnahmen	Abwägung
1.	Gesundheitszentrum Bad Waldliesborn Sehr geehrte Damen und Herren, nach umfangreicher Sichtung der geänderten Unterlagen vom 07. bzw. 14.09.2018 haben wir -nach den bisherigen Gesprächen und Diskussionen mit Beteiligten - keine weiteren Bedenken. Darüber hinaus möchten wir gerne folgende zwei Themen zur weiteren Planung anregen: 1. Erschließung: Öffentlicher Nahverkehr: Zur besseren Erreichbarkeit der Einrichtungen des Gesundheitszentrums - hier: Walibo Therme, Ambulantes Therapiezentrum mit Sport- und Rehaverein - mit den öffentlichen Verkehrsmitteln aus dem Stadtgebiet Lippstadt halten wir die Schaffung einer Anbindung an das öffentliche Nahver-	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Möglichkeit einer ÖPNV-Anbindung nicht entgegen.

	<p>kehrnetz (Stadtbuslinie C4) mit einer Haltestelle in Nähe des Haupteingangsbereiches für insgesamt förderlich. Wir regen an, diese Möglichkeit der ÖPNV-Anbindung über die ausgebaute neue Kurpromenade zu prüfen und in das weitere Planungsverfahren einzubringen.</p> <p>2. Erschließung: Durchlässigkeit Kurpromenade</p> <p>Im weiteren Verfahren möchten wir die erneute Diskussion um die Öffnung der Quellenstrasse in beide Richtungen anregen, die wir grundsätzlich positiv sehen, um eine zukünftige Erreichbarkeit unserer erweiterten Parkplatzbereiche am Haupteingang der Walibo Therme für Gäste aus Richtung Quellenstrasse Nord zu ermöglichen. Hierbei sind selbstverständlich unabdingbar verkehrsberuhigte Ansätze, die mit dem Kurortcharakter in diesem sensiblen Bereich im Einklang zu bringen sind, zu berücksichtigen.</p> <p>Wir freuen uns, wenn Sie diese Themen im weiteren Planungsverfahren berücksichtigen und stehen Ihnen natürlich für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Zur Erschließung des Baugebiets „Kreuzkampklinik“ wurden im Rahmen der Bauleitplanung im Vorfeld 4 Erschließungsvarianten entwickelt und erörtert. Grundsätzlich wurde die Erschließungsplanung auf Basis der Variante 1 erarbeitet, welche eine durchgängige Nord-Süd-Verbindung nicht vorsieht.</p> <p>Sollte sich später herausstellen, dass zukünftig die Variante mit der durchgehenden vollwertigen Nord-Südverbindung doch befürwortet wird, steht der Bebauungsplan dieser Lösung nicht entgegen, da die dann zusätzlich notwendige Straßenverbindung außerhalb des Planbereiches liegt.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden somit alle Möglichkeiten der Erschließung des nördlichen Bereiches offengehalten, sei es nur eine fußläufige Erschließung mit oder ohne ÖPNV, eine „verkehrsberuhigte Zone“ mit temporären Öffnungen oder eine vollwertige Verbindung durch den Bau einer zusätzlichen Straßenverbindung durch den Kurpark mit Anschluss an die Liesborner Straße.</p> <p>Vor dem Hintergrund neuer Erkenntnisse ist es denkbar die unter 1. und 2. dargelegten Punkte abseits des Bebauungsplanverfahrens erneut zu diskutieren.</p> <p>Mit der Stellungnahme sind keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans verbunden.</p>
2.	Bezirksregierung Arnsberg	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem Planvorhaben nehme ich aus Sicht des Kur- und Erholungswesens wie folgt Stellung:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die §§ 3 und 4 des Kurortgesetzes sollen durch den Bebauungsplan nicht negativ tangiert werden. Das Ziel der Planung besteht, neben</p>

	<p>Es wird begrüßt, dass durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Ausweisung eines neuen Wohngebietes zugleich eine Reihe anderer städtebaulicher, verkehrlicher und freiräumlicher Ziele zur Stärkung und zur Weiterentwicklung des Heilbades Bald Waldliesborn verwirklicht werden sollen.</p> <p>Dies gilt insbesondere für die angestrebte Umgestaltung und Belebung der Kurpromenade und die Vorhaltung von Bauflächen angrenzend an das Therapiezentrum für bauliche Erweiterungen bzw. für eine Ergänzung der kurbezogenen baulichen Nutzung.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die sich aus den §§ 3 und 4 Seite 2 von 2 Kurortegesetz ergebenden Anforderungen an ein staatlich anerkanntes Heilbad durch den Bebauungsplan nicht negativ tangiert werden, bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.</p>	<p>der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, in der Stärkung und Weiterentwicklung des Kurortes Bad Waldliesborn.</p>
3	Tourisitk & Marketing GmbH Bad Waldliesborn	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, in o.g. Angelegenheit haben wir zum Aufstellungsbeschluss noch nachfolgende Überlegungen und Gedanken zusammengetragen.</p> <p>A. Einwendung: Das seitens des FD Stadtplanung und Umweltschutz gemeinsam mit der GWL und der Geschäftsführung des Gesundheitszentrums erarbeitete Rahmenkonzept verfolgt neben der Ausweisung eines neuen Wohngebietes auch eine Reihe anderer städtebaulicher, verkehrlicher und freiräumiger Ziele zur Stärkung und zur Weiterentwicklung des "Kurortes Bad Waldliesborn".</p> <p>Trotz vorab nicht bekannter Umsetzungsprobleme, u.a. durch eine eingetragene Baulast /Wegerecht und Zielkonflikte bezüglich der wirtschaftlichen Verwertbarkeit, wurden</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Planungsziel 1 wird insofern begegnet, als dass eine neugestaltete Anbindung über die Quellenstraße (südlicher Teil/Promenade Süd) geschaffen wird und die Ausweisung einer gesonderten Stellplatzanlage für das Gesundheitszentrum erfolgt.</p> <p>Die Erschließungskonzeption wurde auf Basis der Variante 1 als Ergebnis eines Bürgergesprächs erarbeitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen aber der Schaffung einer möglichen ÖPNV-Anbindung nicht entgegen.</p> <p>Auch die Möglichkeit einer durchgängigen Nord-Süd-Verbindung im Bereich der Quellenstraße für Pkws (z.B. durch Gestaltung als Spielstraße) wird durch den Bebauungsplan nicht verwehrt, sollte zu einem späteren Zeitpunkt diese Möglichkeit favorisiert werden.</p> <p>Die Belebung und Aufwertung der Promenade soll zum einen durch die konkrete bauliche Umgestaltung erfolgen. Zum anderen soll es</p>

<p>dennoch die Planungsziele 2 (die Vorhaltung von Bauflächen angrenzend an das Therapiezentrum für bauliche Erweiterungen bzw. für eine Ergänzung der kurbezogenen baulichen Nutzung und die Anlage eines Parkplatzes mit ca. 80 Stellplätzen), das Planungsziel 4 (Perspektiven für Bereich Lindenhof) mit einer Bebauung (Gebäudeschnitt) entsprechend des bestehenden Lindenhofes, ohne Flachdächer und Staffelgeschosse etc., sowie letztlich auch Planungsziel 5 (Schaffung von Wohnflächen) erreicht. Hingegen werden aber das definierte Planungsziel 1 (Verbesserung der Erreichbarkeit des Nordens Bad Waldliesborns und des Therapiezentrums durch die Schaffung einer Busspur innerhalb der Promenade und der Bau von Bushaltestellen in der Nähe des Therapiezentrums, alternativ: ergänzend die Schaffung einer Verbindung zwischen dem Norden und dem Süden Bad Waldliesborns im Bereich der Quellenstraße für PKW) und das Planungsziel 3 (die Umgestaltung und die Belebung der Promenade) unserer festen Überzeugung nach (noch) nicht erreicht. Insofern wird u.E. der B-Plan auch seinen eigenen Ansprüchen in Gänze nicht gerecht. Bereits an dieser Stelle sei aber klar zum Ausdruck gebracht, dass aus unserer Sicht hieraus keine völlige Neubewertung und Neudefinition des B-Planes 310 Kreuzkampklinik resultiert. Wir wollen vielmehr die Planungsziele 1 und 3 eigenständig ansehen und ansprechen und nicht mit dem B-Plan als solches verquicken. Denn wir wissen darum, dass eine umfangreiche Änderung des ausgelegten B-Plans mit einhergehendem, erneutem Beteiligungsverfahren politisch in keiner Weise realisierbar sein würde.</p> <p>B: Rechtsgrundlagen: Siehe unsere Stellungnahme als TöB e . § 4 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2016</p>	<p>Ziel der Bauleitplanung sein, neben Wohnnutzungen an der Quellenstraße, auch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, mit dem Gedanken, dass sich auf diese Weise kleine Läden und gastronomische Betriebe ansiedeln, die zu einer Attraktivierung und Belebung der Promenade beitragen können. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausdrücklich zulässig. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig.</p> <p>Ob letztlich eine Vermarktung dieser Flächen an gewerbliche Mieter gelingt, liegt im Entscheidungsbereich der Eigentümer. Falls nicht, soll aber auch eine Nutzung für Wohnzwecke möglich sein, um Leerstände zu vermeiden.</p> <p>Vor dem Hintergrund neuer Erkenntnisse (Hotelbedarfsanalyse) ist es denkbar die dargelegten Punkte (Erreichbarkeit sowie Umgestaltung und Belebung der Promenade) abseits des Bebauungsplanverfahrens erneut zu diskutieren.</p> <p>Mit der Stellungnahme sind keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans verbunden.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

C. Begründung, Möglichkeiten der Überwindung:

Der Aufsichtsrat der Touristik und Marketing GmbH hat im Mai 2018 die Beauftragung einer Hotelbedarfsanalyse einstimmig beschlossen. Zielsetzung war es, eine detaillierte Markt- und Standortanalyse sowie eine Plausibilitätsprüfung für zusätzliche Beherbergungsangebote, als Ergänzung zu den bestehenden Leistungsbausteinen der seitens der Stadt Lippstadt beauftragten Status-Quo-Analyse und des Zukunftsscheck der Orts- und touristischen Infrastruktur in Lippstadt-Bad Waldliesborn, zu erhalten. Bis dahin wurde gerade die Frage nach der Neuansiedlung eines Hotels in Bad Waldliesborn mehr emotional als auf Basis fundierter Daten diskutiert. Das wollte der Aufsichtsrat mit seiner Entscheidung ändern. Die konkreten, eindeutigen und unmissverständlichen Kernaussagen des Herrn Kobernuss im beigegeführten Ergebnisbericht zum Hotelbedarf überraschen durchaus -vor allem wegen ihrer Evidenz und Stringenz. So lautet die Kernerkenntnis auf Seite 44 wie folgt:

„Unter Berücksichtigung von Kennwerten, Vergleichsstandorten, der spezifischen Entwicklung und Lagebedingungen sowie Potenzialen am Standort Lippstadt generell und Bad Waldliesborn im Besonderen, sehen wir auf Basis der herangezogenen Daten und Faktoren ein zusätzliches Nachfragepotenzial für Lippstadt im Volumen von rund 22.000 bis 42.000 Übernachtungen p.a., das maßgeblich auf das Hotelsegment entfällt. Bad Waldliesborn kann dafür ein besonders geeigneter Standort sein. Zuvor heißt es auf Seite 39: „Die Zielgruppen, die für eine künftige Hotelnachfrage in Bad Waldliesborn als besonders relevant angesehen werden, sind Wellnesstouristen, Erlebnisurlauber und Geschäftsreisende. Zur besseren Bedürfnisbefriedigung dieser Zielgrup-

pen empfiehlt sich neben der Ansiedlung eines neuen Hotels am Standort auch der Ausbau der bestehenden touristischen Infrastruktur am Ort (Einzelhandel, Gastronomie, Sanierung Therme etc.). Entscheidend für die kurörtliche und auch touristische Zukunft von Bad Waldliesborn ist daher, ob es öffentliche und private Investitionen gibt, oder ob diese ausbleiben. Und auf Seite 42 heißt es: „Am Gesamtstandort Lippstadt und vor allem in Bad Waldliesborn als Kurort besteht eine Angebotslücke im Bereich Wellnesshotels....Die Ansiedlung eines Wellnesshotels könnte den Mikrostandort Bad Waldliesborn darin unterstützen sich als Kurort stärker zu profilieren und im Wettbewerb zu Bad Sassendorf und Bad Lippspringe aufzuschließen. Vor dem Hintergrund dieser nunmehr vorliegenden und zugänglichen Informationen sollte u.E. noch einmal überprüft werden, ob die im B-Plan selbst definierten Planungsziele 1 und 3 nunmehr nicht doch noch zu erreichen sind und ob aus dem bisher fälschlicher Weise als "Träumerei und Vision" dargestellten Ziel einer Hotelansiedlung, nicht doch noch Wirklichkeit werden kann. Dass die erfolgsversprechenden Nachfragebedingungen stimmen und dass ein Hotelneubau nicht nur wünschenswert, sondern auch notwendig ist, kann man ohne große Interpretationen der beigefügten Hotelbedarfsanalyse entnehmen.

Insofern würden wir vorschlagen, Teile der bisherigen Bewertungen - die zum Teil auch durch subjektive Äußerungen beeinflusst waren - auf Basis dieser neuen Faktenlage nochmals zu überdenken und die neu gegebene Möglichkeit zu nutzen, um an den nachfolgenden kleinen Stellschrauben auf Basis von Daten und Fakten etwas zu drehen:

So könnte das im B-Plan definierte Planungsziel 1 durch eine bessere Anbindung des Gesundheitszentrums und des

Nordens durch den ÖPNV - also die Einrichtung einer Busspur - und der Einrichtung einer Spielstraße auf der gesamten Quellenstraße (wie in Bad Westernkotten und Bad Sasendorf) überaus zielführend sein.

Die Belebung und Aufwertung der Promenade (eine hochwertige Promenade mit mehr Aufenthaltsqualität) wie im Planungsziel 3 geschildert, könnte dadurch erreicht werden, indem man zeitgleich zur Einrichtung der Busspur und der Spielstraße die Option Wohnraum im Erdgeschoss für einige Zeit aussetzt. Man könnte dies nach 1 bis 2 Jahren wieder rückgängig machen, sollten sich wirklich keine Gewerbetreibenden und auch kein Hotelinvestor finden.

Da u.E. viele Mitglieder des SEA durchaus die Zielsetzungen „kleinteiliges Gewerbe im Erdgeschoss anzusiedeln und auch einer Spielstraßen-Einrichtung mit gleichzeitiger Gewährleistung des ÖPNV verfolgen, liegt es doch an uns selbst, möglichst schnell eine weitere Bürgerversammlung über die Einrichtung einer Spielstraße und die Gewährleistung des ÖPNV in der Quellenstraße (Einholen der aktuellen Meinung der Bürgerinnen) durchzuführen und für diesen zeitlichen Übergang die Option Wohnraum für rd. 1 bis 2 Jahre auszusetzen. Letztlich könnte hierdurch ein gezielter und durchaus auch von allen Seiten gewünschter öffentlicher Druck auf den Bauherrn/den Investor aufgebaut werden.

Zu der aus unserer Sicht heraus dringend erforderlichen weiteren Bürgerversammlung sei vor dem Hintergrund des damaligen, scheinbar unabänderbaren Abstimmungsergebnisses vom Februar 2016, nachfolgende Anmerkung und zwei Fragen erlaubt. Hier haben sich bekanntlich die Anwesenden -ohne das die Chancen und Risiken dieser Planung für den weiteren Bestand des Kurortes aufgezeigt wurden - letztlich bei den Erschließungsvarianten mit dem Kleben von

	<p>roten Punkten gegen eine Öffnung der Quellenstraße und letztlich sogar gegen den ÖPNV mit einer Busspur ausgesprochen! Dabei ist fälschlicherweise leider der Eindruck entstanden, eine wie auch immer geartete Durchlässigkeit der Quellenstraße (u.a. als Spielstraße, Einbahnstraße etc.) sei mit einer Öffnung für den gesamten Verkehr der B55 gleichzusetzen.</p> <p>Kann eine Bürgerversammlung - die vorrangig der Bürgerinformation und mangels Repräsentativität nicht der Abbildung einer Gesamtmeinung dienen kann – tatsächlich geeignet sein, ein Thema wie den ÖPNV und die Durchlässigkeit der Quellenstraße abschließend so zu behandeln, dass dadurch eine nicht mehr zu korrigierende Handlungsempfehlung für die Politik bzw. den SEA unter Berücksichtigung kurörtlicher Notwendigkeiten entsteht?</p> <p>Oder, bedingen die Ergebnisse der Potentialanalyse bzw. des Heilbad-Check-ups und der Hotelbedarfsanalyse als nunmehr vorliegende, wichtige neue Planungs- und Entwicklungsgrundlagen wie aber auch die mittlerweile eingeführte Fremdenverkehrsabgabebesatzung nicht geradezu eine erneute Bürgerversammlung ganz im Sinne einer bürgernahen Politik und einer politischen Partizipation? Wir bitten unsere Anregungen in einer abwägenden Entscheidung entsprechend zu prüfen.</p>	
4	Kreis Soest	
	<p>Die Untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise: Nach dem Plan soll das Niederschlagswasser der befestigten Flächen des gesamten /Geländes, das insgesamt 41,4 ha groß ist, an vorhandene Niederschlagswasserkanäle angeschlossen werden. Nur auf der Fläche der ehemaligen Klinikgebäude wurden Verfüllungen vorgenommen, die nicht zur Versickerung ge-</p>	<p>Das Plangebiet ist etwa 4,1 ha groß.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend erweitert.</p>

eignet sind. Die Bereiche sind relativ klar abzugrenzen. Grundsätzlich sollte die Versickerung auf Grund der vorgelegten Unterlagen in weiten Bereichen, die nicht von den Verfüllungen betroffen sind, auf den Grundstücken erfolgen. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke der Gemarkung Bad Waldliesborn, Flur 46, Flurstück 543 sowie weitere Bereiche der anderen Flurstücke, die augenscheinlich nicht verfüllt wurden.

Zur genauen Feststellung der Bereiche, die für eine Grundstücksentwässerung nicht geeignet sind, sollte die Flächen der ehemaligen Klinik nach Räumung des Geländes noch einmal detailliert auf ihre Versickerungseigenschaften untersucht werden.

Seitens der Firma Kleegräfe Geotechnik GmbH wurde eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt, mit welcher auf der Grundlage vorhandener Daten allgemeine Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Plangebiets getroffen wurden. Der Gutachter weist ausführlich auf die Besonderheiten der Bodenbeschaffenheit dieses Plangebiets hin. Auf großen Teilen des Areals wurde RC-Material eingebaut bzw. die ehemaligen Keller-Baugruben wurden entsprechend rückverfüllt. Insgesamt solle – lt. Gutachter – in Auffüllungen oder RC-Material nicht örtlich versickert werden bzw. ein Bau von z.B. flachgründigen Versickerungsanlagen sei hier nicht zulässig. Aufgrund dessen kommt der Gutachter zu folgendem Schluss:

„Im Vergleich zu den .naturbelassenen Rest-Arealen dominieren die orientierend dokumentierten, großflächigen und insgesamt nicht ausreichend versickerungsfähigen Bereiche (= aufgefüllte / rückverfüllte / beeinflusste Areale) die Flächenanteile des vorgesehenen B-Plans ganz überwiegend.

Da einerseits zwei versickerungstechnisch unterschiedliche Untergründe/Böden vorliegen, weiterhin die nicht ausreichend versickerungsfähigen anthropogen überprägten Areale deutlich dominieren und schließlich eine eindeutige Abgrenzung zwischen diesen beiden Einheiten ohne Detail-Untersuchungen gutachterlicherseits nicht möglich ist, schließen die Unterzeichner mit folgender Aussage:

Die Unterzeichner lehnen im vorgesehenen B-Plan-Gebiet auf Basis der beschriebenen Daten eine örtliche Versickerung ab und empfehlen einen Anschluss an die Kanalisation.“

Im Bereich der natürlich vorhandenen Böden sei zumindest die Eignung einer flachgründigen Versickerung theoretisch denkbar, sofern bestimmte in dem Gutachten ausdrücklich genannte Parameter erfüllt werden. Dies setzt allerdings weitergehende Untersuchungen (Hydrologische Versickerungsgutachten) voraus. Eine tiefgründige Versickerungsanlage wird aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände jedoch unmittelbar abgelehnt.

	<p>Der Bereich des Bebauungsplanes war ursprünglich nur gering bebaut. Deshalb sollte vor dem Satzungsbeschluss festgestellt werden, ob die vorhandenen Regenwasserkanäle, an die angeschlossen werden soll, für die zusätzlichen Wassermengen geeignet sind. Einleitungserlaubnisse für die Einleitungen aus den vorhandenen Niederschlagswasserkanälen, an die angeschlossen werden soll, müssen ohnehin neu beantragt werden, wenn sich die angeschlossenen Flächen und damit die Einleitungsmengen über das zugelassene Maß hinaus erhöhen und sich der Verschmutzungsgrad z. B. durch die Einleitung von zusätzlichem Oberflächenwasser aus Erschließungsflächen erhöht. Ob diese Einleitungen ohne zusätzliche Maßnahmen der Rückhaltung zugelassen werden können, ist derzeit fraglich.</p>	<p>Der Bebauungsplan legt die Art der Regenwasserentsorgung nicht explizit fest. Die Möglichkeit einer theoretisch denkbaren, flachgründigen Versickerung im Bereich der natürlich vorhandenen Böden soll ergänzend in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entsorgungssituation ist im Zuge der Planungen durch die Stadtentwässerung AÖR ausführlich untersucht und ein Entwässerungskonzept, welches die Entsorgung des Regenwassers sicherstellt, erarbeitet worden. Das Konzept sieht auch vor, sofern für die private Grundstücksentwässerung höhere Niederschlagsmengen angesetzt werden als für die öffentlichen Anlagen, dass die Differenzmengen auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten sind. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass Pflasterflächen durchlässig zu gestalten sind.</p> <p>Mit der Stellungnahme sind keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans verbunden.</p>
5	<p>Stadtentwässerung Lippstadt</p>	
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus Sicht der Stadtentwässerung Lippstadt AÖR spricht grundsätzlich nichts gegen den Bebauungsplan Nr. 310 "Kreuzkamp". B-Plan und Entwässerung wurden im Vorfeld eng abgestimmt. Neu ist, dass für die Versorgung des Gesundheitszentrums mit Sole innerhalb des Straßennetzes eine neue Leitung von der Sole-Bohrung zum Gesundheitszentrum verlegt werden muss. Die Trassenführung sollte mit der AÖR und ggf. mit den Versorgern abgestimmt werden, um mögliche Konflikte oder Synergien rechtzeitig zu erkennen.</p> <p>Aus der Begründung zum B-Plan geht hervor, dass "aufge-</p>	<p>Im Zuge des Straßenbaus sollte dies durch die Erschließungsträgerin berücksichtigt werden. Die Stellungnahme wurde daher weitergeleitet, um eine Abstimmung diesbezüglich zwischen der AÖR und der Erschließungsträgerin zu gewährleisten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde an die Er-</p>

<p>füllte / rückverfüllte / beeinflusste Areale im Vergleich zu den .naturbelassenen' Rest-Arealen dominieren." Gemeint ist wahrscheinlich der Einbau von RC-Material.</p> <p>Vor Beginn der Arbeiten muss der Umgang mit dem rückverfüllten RC-Material im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der AöR und der Erschließungsträgerin geklärt werden. Hier stehen noch materialspezifische Aussagen aus.</p> <p>Westlich der Quellenstraße verläuft in der Fläche des Kurparks ein RW-Kanal DN 500. Dieser Kanal soll zukünftig das Regenwasser aus dem Baugebiet ableiten. Auf Höhe der südlichen Zufahrt zum Baugebiet knickt dieser nach Westen ab. Gleichzeitig verläuft östlich der Quellenstraße ein RW-Kanal DN 300. In dieser Trasse sind Baumstandorte auf dem Kanal geplant. Zur Vermeidung von Schäden am Kanal durch Wurzeln wäre der Kanal z. B. durch Wurzelsperren zu schützen. Favorisieren würden wir aber eine Verlegung des Kanals nach Westen in die geplante Straße bzw. Promenade. Gleichzeitig würden wir den westlichen Kanal ebenfalls in die geplante Straße/Promenade verlegen und beide Kanäle vereinen.</p> <p>Auch wenn die Gewässereigenschaft des östlich verlaufenden Grabens offensichtlich aufgegeben wurde, weisen wir darauf hin, dass in dieser Parzelle eine Dränage verläuft. Aus der Abgrenzung des B-Plans ist nicht genau zu erkennen, ob diese Fläche Bestandteil des B-Plans und damit Gegenstand des Verfahrens ist.</p> <p>Das Gebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Auch nach den Berechnungen zur EU-Hochwassermanagementrichtlinie ist die Fläche nicht von Hochwasser betroffen.</p>	<p>schließungsträgerin weitergegeben.</p> <p>Bei den dargestellten Bäumen handelt sich um vorhandene Baumstandorte, die als zu erhalten festgesetzt sind. Die Flächen für die Abwasserbeseitigung sind im vorliegenden B-Planentwurf nicht explizit festgesetzt. Die Anregung der Verlegung des östlichen Regenwasserkanals bzw. die Zusammenführung beider Kanäle wird zur Kenntnis genommen. Eine potentielle Verlegung kann im Rahmen der Umsetzungsplanung des Bebauungsplanes bzw. vor der Neugestaltung der heutigen Promenade mit der Erschließungsträgerin abgestimmt werden. Bei einer möglichen Verlegung ist die DIN 18920 zu beachten und einzuhalten. Versorgungs- und Abwasserleitungen sind in höchstmöglichem Abstand zum Kronentraufbereich zu verlegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Grabenparzelle verläuft außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Mit der Stellungnahme sind keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans verbunden.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

6.	Stadtwerke Lippstadt GmbH	
	<p>Sehr geehrte Frau Köhne, als Anhang übersende ich Ihnen die Stellungnahme der Stadtwerke Lippstadt GmbH vom 25.10.2016. In dieser Stellungnahme haben wir damals schon alle, für die Stadtwerke, wichtigen Punkte aufgezählt. In dem Bebauungsplan 04.310-0 vom 15.08.2018 ist ein Standort für die neue Trafostation eingezeichnet, den wir so übernehmen würden. Die anderen von uns aufgezählten Punkte, gerade die Leitungsrechte bis zum Kurgartenweg sollten noch berücksichtigt werden.</p>	<p>Bzgl. der Stellungnahme vom 25.10.2016 s. obige Ausführungen. Hinsichtlich der bestehende Trafostation ist eine Verlegung zentral in das Baugebiet geplant. Der neue Standort der Trafostation wird im Bebauungsplan mittels einer entsprechenden Festsetzung gesichert. Dieser befindet sich im Bereich der öffentlichen Stellplätze nördlich der Solequelle. Eine Verbindung des neuen Baugebiets zum Kurgartenweg über eine öffentliche Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan berücksichtigt. Zwecks geplanter Leitungsverlegungen ist hier ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke eingetragen. Mit der Stellungnahme sind keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans verbunden.</p>

Abwägungstabelle (Stand: 06.11.2018)

Sie betrachten: Kreuzkampklinik

Verfahrensschritt: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Zeitraum: 17.09.2018 - 17.10.2018

Bürger Nr.	Stellungnahme	Abwägung
10720	<p>Erstellt am: 17.10.2018</p> <p>Ich lebe seit 5 Jahren in Bad Waldliesborn und kenne ihn schon seit meiner Kindheit. Der Ort muss seinen Stil behalten. Ich bin daher gegen die weißen Fassaden und finde bunte Klinker/bunte Verputzung angemessen für das Gelände der Kreuzkampklinik. Ich kann verstehen, dass entlang der Promenade die Weißtöne bestehen bleiben sollten, aber für den hinteren Bereich der Häuser sind bunte Klinker/bunte Verputzungen meines Erachtens ortstypischer. Es lockert das Baugebiet auf und bekommt seinen besonderen Charakter. Im Baugebiet am Eulenpark zum Beispiel, wurden auch nur weiße Fassaden zugelassen, ich persönlich finde diese Häuserreihen nicht schön, es passt nicht zum Ortsbild.</p> <p>Muss das wirklich wieder sein, nur weiße Fassaden???</p> <p>Ich bitte den Plan zu überdenken und bitte um Änderung.</p> <p>MfG</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Intention dieser Gestaltungsvorschrift ist die Fortsetzung des „weißen“ Ensembles in Richtung Süden, entlang der Quellenstraße. Die weißen Villen, errichtet um 1900, stehen symbolisch unmittelbar auch für den Aufschwung Bad Waldliesborns zum Kurort. Angelehnt an dieses „weiße“ Ensemble soll auch im rückwärtigen Bereich ein „weißes“ Gebiet entstehen. Auf einer Fläche einer ehemaligen Kureinrichtung soll damit bewusst diese Symbolik aufgegriffen und die Verbindung mit dem Kurortcharakter hergestellt werden. Die Vorgaben sollen nicht zu einer Eintönigkeit führen, sondern dazu beitragen ein Wohngebiet mit einer ganz eigenen „Adresse“ entstehen zu lassen, welches so nur als Ganzes wirkt. Trotzdem ist keine Uniformität gegeben, da neben dem Reinweiß auch Varianten, die von Grau bis ins beige Farbspektrum reichen, zulässig sind. Die dargelegte „Ortstypik“ soll sich dabei gar nicht zwingend auf die Münsterländer Baukultur beziehen. Obschon Bad Waldliesborn ohne Frage kulturlandschaftlich und kulturhistorisch dem Münsterland zuzuschreiben ist, so ist das Prädikat „Kurort“ bzw. „Heilbad“ ebenso bezeichnend für diesen Standort.</p>
10718	<p>Erstellt am: 17.10.2018</p> <p>Erhebliche Bedenken bereitet mir als Bad Waldliesborner Bürger die im Bebauungsplan vorgesehene Vorgabe für die Fassaden der im Plangebiet errichtbaren Häuser. Im Plan wird eine Beschränkung auf helle Weißtöne, weißen Klinker oder Kalksandstein vorgenommen. Dies führt in meinen Augen zu einer nicht mehr hinzunehmende Eintönigkeit der Gebäude im näheren Bereich um das Baugebiet Kreuzkampklinik.</p> <p>Der Ort Bad Waldliesborn ist seit jeher durch eine gemischte Wohnbebauung geprägt. Geht man durch die älteren Siedlungen in Bad Waldliesborn, so wird man feststellen, dass sich dort nicht nur weiße</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Intention dieser Gestaltungsvorschrift ist die Fortsetzung des „weißen“ Ensembles in Richtung Süden, entlang der Quellenstraße. Die weißen Villen, errichtet um 1900, stehen symbolisch unmittelbar auch für den Aufschwung Bad Waldliesborns zum Kurort. Angelehnt an dieses „weiße“ Ensemble soll auch im rückwärtigen Bereich ein „weißes“ Gebiet entstehen. Auf einer Fläche einer ehemaligen Kureinrichtung soll damit bewusst diese Symbolik aufgegriffen und die Verbindung mit dem Kurortcharakter hergestellt werden. Die Vorgaben sollen nicht zu einer Eintönigkeit führen, sondern dazu beitragen ein Wohngebiet mit einer ganz eigenen „Adresse“ entstehen zu lassen, welches so nur als Ganzes wirkt. Trotzdem ist keine Uniformität gegeben, da neben dem Reinweiß auch Varianten, die von Grau bis ins beige Farbspektrum reichen, zulässig sind.</p>

Fassaden finden lassen, sondern vor allem verklinkerte Fassaden, vornehmlich in Rottönen, Gelbtönen, aber auch dunkleren Farbtönen. Gerade auch in den Nachbarorten von Bad Waldliesborn, insbesondere kreisübergreifend, kann man feststellen, dass hier keine Beschränkungen auf weiße Fassaden bestehen. Die Einschränkung allein auf weiß ist für unsere Region - das südliche Münsterland - vollkommen untypisch.

Wir haben in Bad Waldliesborn schon zwei schlechte Beispiele, wie sich die Beschränkung auf weiße Fassaden auf das Ortsbild ausüben. So wurden am Braukhof und am Eulenpark nur weiße Fassaden zugelassen. Das eintönige Ergebnis dort gibt den wahren Charakter der Bad Waldliesborner Bebauung überhaupt nicht mehr wieder. Ich sehe daher in dem neuen Baugebiet an der Kreuzkampklinik die Gefahr, dass man mit der vorgegebenen Fassadengestaltung Fakten schafft und dadurch immer mehr die ursprüngliche Baugestaltung in Bad Waldliesborn ad absurdum führt.

Daher kann ich die Beschränkung auf allein weiße Fassaden nicht befürworten. Das Baugebiet Kreuzkampklinik soll eine aufgelockerte und gemischte Bebauung haben. Ich lebe selber in der Siedlung An der Kühle in Bad Waldliesborn. Hier wurde zum Glück nicht der selbe Fehler begangen, wie er jetzt im Bebauungsplan Kreuzkampklinik vorgesehen ist. In dieser Siedlung befinden sich weiße Fassaden, aber auch Fassaden mit rotem Klinker, dunklem Klinker, hellbrauner Verputzung. Diese gemischte Gestaltung sorgt für eine interessante Abwechslung und entspricht im übrigen auch der bis dahin bestehenden Bebauung in den anderen Siedlungen Bad Waldliesborns.

Die Neubebauung soll nach dem Ziel Ihrer Bauleitplanung dem ortstypischen Bild angepasst werden. Wie bereits ausgeführt, entspricht diese bereits bestehende Bad Waldliesborner Bebauung in weiten Teilen nicht der Vorgabe, dass die Fassaden nur weiß seien. Auch im Herzen unseres Ortes soll sich die ortstypische Bad Waldliesborner Bebauung wiederfinden. Und hierzu gehört ohne Zweifel auch der Klinker aus rotem, gelben oder dunklen Sandstein.

Daher bitte ich Sie darum, den Bebauungsplan entsprechend meiner Einwendungen abzuändern.

Mit freundlichen Grüßen

Die dargelegte „Ortstypik“ soll sich dabei gar nicht zwingend auf die Münsterländer Baukultur beziehen. Obschon Bad Waldliesborn ohne Frage kulturlandschaftlich und kulturhistorisch dem Münsterland zuzuschreiben ist, so ist das Prädikat „Kurort“ bzw. „Heilbad“ ebenso bezeichnend für diesen Standort.

10717

Erstellt am: 16.10.2018

Sehr geehrte Damen und Herren von Rat und Verwaltung,

in dem Bebauungsplan steht bei den Gestaltungsvorschriften unter der Rubrik Fassaden:

„Das Siedlungsbild des Kurbereichs wird überwiegend geprägt durch hell gestrichene Putzfassaden und Sattel- und Mansarddächer in roter Farbe. Einige im Kurbereich in jüngster Zeit entstandene Gebäude mit abweichenden Fassadenbekleidungen fallen deutlich aus dem Rahmen der ortsüblichen Gestaltungsmerkmale heraus und beeinflussen die Harmonie der Gebäudeensembles. Um hier eine weitere Ausuferung in Richtung dieser untypischen Material- und Farbwahl für Dach und Fassade auszuschließen, beabsichtigen die Gestaltungsvorschriften, die Neubebauung dem ortstypischen Bild anzupassen. Es wurde daher festgesetzt, dass die Fassaden im Plangebiet entsprechend der umgebenden Bebauung in hellem Putz der RAL-Farben 1013, 1015, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016 bzw. weißem Klinker oder Kalksandstein auszuführen sind.“

Für die vorgesehenen Häuser entlang der Promenade kann ich die Beschränkung auf Weißtöne anhand der Begründung noch nachvollziehen. Warum wird aber für den rückwärtigen Bereich bei den Einfamilienhäusern nicht auch der klassische Rote Klinker zugelassen? Das würde doch die Villen nicht verunstalten. Unweit der Villen in der Glennestraße und im Kurgartenweg stehen seit langem mehrheitlich Nicht-Weiße Häuser und sie haben den Anblick auf unsere schönen Villen nie gestört. Bad Waldliesborn gehört kurlandschaftlich und kulturhistorisch zum Münsterland. Wenn man sich die angrenzenden Orte rundum anschaut wird man feststellen, dass diese überwiegend durch rötliche Klinkerbauten geprägt sind. Die regionale Baukultur zeichnet diese Tatsache geradezu aus. Das Bad Waldliesborn vor 20 Jahren war auch noch überwiegend durch diese Baukultur geprägt. Leider wurden in der jüngeren Vergangenheit mehrere Baugebiete (Braukhof, am Eulenkamp etc.) genau mit der gleichen Maßgabe, nämlich nur Weiß zuzulassen, verabschiedet. Der rote Klinker, der meines Wissens die Mehrheit der Waldliesborner nie gestört hatte, war plötzlich unerwünscht im Ortszentrum. Muss das wirklich sein? Irgendwann sieht unser Zentrum nur noch uniform weiß aus und ähnelt mehr dem eines Sauerländer Dorfes als dem eines Ortstypischen. Das muss doch nun wirklich nicht sein. Ich bitte die Verantwortlichen den Plan entsprechend zu ändern.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Intention dieser Gestaltungsvorschrift ist die Fortsetzung des „weißen“ Ensembles in Richtung Süden, entlang der Quellenstraße. Die weißen Villen, errichtet um 1900, stehen symbolisch unmittelbar auch für den Aufschwung Bad Waldliesborns zum Kurort. Angelehnt an dieses „weiße“ Ensemble soll auch im rückwärtigen Bereich ein „weißes“ Gebiet entstehen. Auf einer Fläche einer ehemaligen Kureinrichtung soll damit bewusst diese Symbolik aufgegriffen und die Verbindung mit dem Kurortcharakter hergestellt werden. Die Vorgaben sollen nicht zu einer Eintönigkeit führen, sondern dazu beitragen ein Wohngebiet mit einer ganz eigenen „Adresse“ entstehen zu lassen, welches so nur als Ganzes wirkt. Trotzdem ist keine Uniformität gegeben, da neben dem Reinweiß auch Varianten, die von Grau bis ins beige Farbspektrum reichen, zulässig sind. Die dargelegte „Ortstypik“ soll sich dabei gar nicht zwingend auf die Münsterländer Baukultur beziehen. Obschon Bad Waldliesborn ohne Frage kurlandschaftlich und kulturhistorisch dem Münsterland zuzuschreiben ist, so ist das Prädikat „Kurort“ bzw. „Heilbad“ ebenso bezeichnend für diesen Standort.

Der Anregung wird im Bebauungsplan bereits Rechnung getragen, indem festgesetzt wird, dass private Freiflächen zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen sind.

Vor kurzem wurde in der örtlichen Politik ein Verbot von sogenannten Schotterbeeten diskutiert. Im Sinne der Artenvielfalt und des Hitzeschutzes ist dies zu begrüßen und entsprechend in den Plan mitaufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen